

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN
AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DI JAKARTA SELATAN**

TESIS



Oleh :

BUANG AFFANDI, SH

NIM. B4B006088

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN

AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

DI JAKARTA SELATAN

Oleh :

BUANG AFFANDI, SH

NIM. B4B006088

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah disetujui
Oleh :

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Yunanto, S.H, M.Hum
NIP. 131 689 627

H. Mulyadi, S.H, M.S
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh keserjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, April 2008

Yang menyatakan

BUANG AFFANDI, SH

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Puji syukur kepada Allah SWT, teriring salawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa pencerahan kepada umat manusia. Karena atas berkah dan rahmat serta kesehatan yang diberikanNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI JAKARTA SELATAN”, sebagai suatu syarat untuk mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Selama proses penulisan tesis ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH, MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

2. Bapak Yunanto, SH. MHum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini hingga mencapai hasil yang maksimal. Merupakan suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis mendapatkan bimbingannya ;
3. Bapak Budi Ispriyarso, SH., MHum selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak-bapak dosen tim rivew dan penguji tesis yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
5. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah memberikan kesempatan dan bantuan dalam penelitian tesis ini;
6. Notaris, R. Kusmartono, Notaris Retno Rini Purwaningsih Dewantoro dan Notaris Erlina Dwi Kurniawati, yang telah memberikan kesempatan dan bantuan dalam penelitian tesis ini;
7. Rekan-rekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2006 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu;
8. Seluruh staf pengajar dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam

menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan,
Universitas Diponegoro Semarang;

9. Untuk istri dan anak-anakku tercinta yang telah memberi dukungan dengan penuh kesabaran selama penulis menyelesaikan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Akhirnya semoga tesis ini dapat memberikan sumbangan dan pikiran serta bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Penulis

BUANG AFFANDI, SH

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI JAKARTA SELATAN

Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi

Berdasarkan hal-hal tersebut maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah: faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah, akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli adalah: a. harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, b. dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, c. obyek jual beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa, d. para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak, e. perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Sedangkan akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut adalah: a. para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan, seperti mengembalikan pembayaran yang telah diterima, denda dan ketentuan lainnya yang telah diperjanjikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Kata Kunci : Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

LAWFUL CONSEQUENCES OF LAND SELL-BUY BINDING CERTIFICATE ABROGATION IN SOUTH JAKARTA

Land sell-buy binding agreement is commonly found in the daily practices, both in public and in notary offices. This agreement is an agreement preceding its land sell-buy agreement that should be conducted before Land Deed Official (PPAT - Pejabat Pembuat Akta Tanah). In Article 37, verse (1) of Government Ordinance Number 24 Year 1997 about Land Registration, it can be known that, for the purpose of right transfer of land, an authentic certificate composed by a general officer mentioned as Land Deed Officer appointed by the government is required. Thus, a right transfer of land may not be conducted freely without fulfilling the requirements established by the legal law and order. However, in the case of before the process of selling-buying land is conducted before the authorized Land Deed Officer, first, all parties conduct a lawful deed by composing a land sell-buy binding certificate before the notary. This binding is meant to be as a preceding agreement of the primary intention of all parties to conduct the process of selling-buying land if the required requirements for that purpose have been fulfilled.

Based on those matters, therefore, the problems that will be observed in this research are: the factors forming the background of the occurrences of land sell-buy binding certificate abrogation, lawful consequences of the land sell-buy binding certificate binding certificate abrogation, and lawful protection for all parties in the execution of land sell-buy binding.

The used approaching method in this research is a juridical-empirical approach and the specification used u1 this research is a descriptive-analytical research.

Based on the research results, it can be concluded that the factors influencing on the sell-buy binding certificate abrogation are: a. the sell-buy price that have been agreed in the sell-buy binding agreement is not paid in full by the buyer until the established term is over; b. the required land certificates/documents for the process of right transfer (land sell-buy before the Land Deed Officer) have not been completed until the established term is over, c. it is found that, later, the object of sell-buy is in a dispute; d. all parties do not fulfill their obligations in paying taxes; e. that land sell-buy binding agreement is abrogated by the involved parties. Meanwhile, the lawful consequences coming from such land sell-buy binding agreement abrogation is: all parties should fulfill their obligations first, as what have been agreed, such as, returning the payment that has been accepted, paying fine, and other terms that have been agreed. A Sell-buy Binding Agreement is composed in an authentic certificate, thus, it gives protection and lawful sureness for the parties composing it.

Keywords: *Sell-buy Binding*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Sistematika Penulisan	6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	
2.1.1. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA	9
2.1.2. Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Keluarnya UUPA	13
2.2. Tinjauan Umum Perjanjian	
2.2.1. Pengertian Perjanjian	17
2.2.2. Unsur-unsur Perjanjian	21
2.2.3. Asas-asas Perjanjian	22
2.2.4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	25

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	31
3.2. Spesifikasi Penelitian	32
3.3. Sumber Data	32
3.4. Populasi dan Sampel	
3.4.1. Populasi	33
3.4.2. Sampel	34
3.5. Metode Analisis Data	34

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1.	Faktor-faktor yang Melatarbelakangi Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	36
4.2.	Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah	46
4.3.	Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	52

BAB V PENUTUP

A.	Kesimpulan	65
B.	Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan

implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan

pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula

dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul : **“AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI JAKARTA SELATAN”**

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah:

1. Apakah faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah ?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah ?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perjanjian yang terkait dengan peralihan hak atas tanah.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi berbagai pihak yang terkait dalam peralihan hak atas tanah.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I : Mengenai pendahuluan bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan

masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka, di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori tentang Tinjauan Umum Perjanjian dan Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah.

Bab III : Metode Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, sumber data, populasi dan sampel, metode analisis data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab V : Di dalam Bab V ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan tentang Jual Beli Tanah

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah ialah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.¹

Sedangkan selaku fenomena yuridis, c.q. hukum positif kita, tanah itu dikualifikasikan sebagai “permukaan bumi”, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula “tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air” (UUPA Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 1 ayat (4)). Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II (1) menegaskan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang”.²

Selanjutnya mengenai pengertian jual beli tanah menurut Harun Al Rashid, pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas

¹ Iman Sudiyat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, BPHN, 1982, hal. 1.

² Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Jakarta, PT. Dina Aksara, 1988, hal.8.

tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.³

Achmad Chulaimi berpendapat bahwa pengertian jual beli tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu

1. Pengertian sebelum UUPA
2. Pengertian setelah berlakunya UUPA⁴

2.2.1. Pengertian Jual Beli Tanah Sebelum UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, di negara kita masih terdapat “dualisme” dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu hukum adat dan hukum barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah barat (tanah Eropah).⁵

Dalam pengertian hukum adat “jual beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun haru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

³ Harun Al Rashid, ***Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)***, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987, hal. 50.

⁴ Achmad Chulaimi, ***Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya***, Semarang, FH-UNDIP, 1986, hal. 87-89.

⁵ A.P. Parlindungan, ***Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA***, Bandung, Alumni, 1973, hal. 40.

Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa “jual beli” menurut hukum adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (konkrit).⁶

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual beli, tukar-manukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.⁷

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan sistem yang dianut KUHPerdara. Menurut sistem KUHPerdara jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi abyek jual

⁶ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1973, hal. 30.

⁷ Boedi Harsono, *Penggunaan dan Penerapan Asas-asas Hukum Adat pada Hak Milik Atas Tanah*, Paper disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung-Jakarta, 1983.

beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.⁸

Perjanjian jual beli yang dianut KUHPerdota tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut “*levering*” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“*transfer of ownership*”).⁹

Sedangkan pengertian jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 145 KUHPerdota menyatakan bahwa jual beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkah dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.¹⁰

Menurut pendapat Hartono Soerjopratikno, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang konsensual atas mana Pasal 1320 KUHPerdota dan berikutnya berlaku. Jadi untuk adanya perjanjian jual beli disyaratkan empat hal:

1. persetujuan dari mereka yang mengikatkan diri
2. kecakapan untuk mengadakan perikatan
3. pokok yang tertentu
4. sebab yang diperkenankan

⁸ Bachtar Effendie, **Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya**, Bandung, Alumni, 1993, hal. 86

⁹ R. Subekti, **Hukum Perjanjian**, PT. Intermasa, Jakarta, 1963, hal. 11

¹⁰ Wiryono Prodjodikoro, **Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu**, Bandung, Sumur, 1974, hal. 13.

Akan tetapi untuk perjanjian jual beli maka pembuat UU memandang perlu memberikan peraturan-peraturan khusus.¹¹

Selanjutnya Pasal 1458 KUHPerdato mengatakan : “Jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.” Kemudian dikatakan oleh Pasal 1459 KUHPerdato: “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”.

Berkaitan dengan hal tersebut, K. Wantjik Saleh berpendapat, bahwa jual beli menurut Hukum barat terdiri atas dua bagian yaitu : perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya. Yang keduanya itu terpisah satu dengan yang lainnya, sehingga walaupun yang pertama sudah selesai, biasanya dengan suatu akta notaris, tetapi kalau yang kedua belum dilakukan, maka status tanah masih milik penjual, karena disini akta notaris hanya bersifat obligatoir.¹²

2.2.2. Pengertian Jual Beli Tanah Setelah Keluarnya UUPA

UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalam pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama.

¹¹ Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan 1, Yogyakarta, Seksi Notariat FH UGM, 1982, hal. 5.

¹² K. Wantjik Saleh, *Op. cit*, hal. 32.

Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual beli tersebut.¹³

Seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya menyatakan, jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.¹⁴

Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat.

Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan: bilamana kita perhatikan jual beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah barbeda sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih mirip

¹³ Achmad Chulaemi, *Op. cit*, hal. 89.

¹⁴ Boedi Harsono, **UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria**, Bagian I dan II Jilid I, Jakarta, Djambatan, 1972.

kepada jual beli eigendom dari jual beli tanah dengan Hak Milik Indonesia.¹⁵

Selanjutnya bilamana diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakai Pasal 19 PP No.10/1961 yang menyebut : Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat kita simpulkan bahwa persetujuan jual beli tanah merupakan persetujuan yang konsensual, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (*levering*) sedangkan dalam hukum adat konstruksi kalimat demikian adalah tidak cocok dengan sistem hukum adat yang kontan ini.¹⁶

Dalam jual beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah, karena obyek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.¹⁷

Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratiknjo, yang berpendapat bahwa obyek dari suatu perjanjian jual beli tidak hanya barang berwujud akan tetapi juga barang tidak berwujud. Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada

¹⁵ Saleh Adiwinata, ***Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA***, Bandung, Alumni, 1976.

¹⁶ Achmad Chulaimi, ***Op. cit***, hal. 91.

¹⁷ Effendi Peranginangin, ***Praktek Hukum Agraria*** (Esa Study Club), hal. 9.

juga perkecualiannya. Perkecualian itu ada yang berdasarkan UU dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan (erfpacht, opstal dan sebagainya), hak absolut (hak cipta, hak pengarang dan hak atas merek) dan selanjutnya hak-hak *persoonlijk* (pribadi).¹⁸

Hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA).

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan :

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.

Sedangkan menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan peraturan-peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.

¹⁸ Hartono Soerjopratinjo, *Op. cit*, hal. 45.

2. Memungut hasil.¹⁹

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat “*zakelijk*”. Sehingga karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hak ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain.²⁰

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum.

Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.²¹

Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.²²

2.2. Tinjauan Umum Perjanjian

2.2.1. Pengertian Perjanjian

Pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Dalam KUHPdata tidak ditemukan definisi dari perjanjian pengikatan jual beli. Oleh karena itu pengikatan jual beli dapat

¹⁹ R. Susanto, *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1, Jakarta, Pradnya Paramita, 1980, hal. 26.

²⁰ Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, Bandung, Alumni, 1973, hal. 124.

²¹ Harun Al Rashid, *Op. cit*, hal. 51.

²² K. Wantjik Saleh, *Op. cit*, hal. 19.

digolongkan dalam perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk kebutuhan hukum dari masyarakat. Pada prinsipnya setiap subjek hukum dapat membuat suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan, maka dipandang perlu untuk memaparkan beberapa definisi dan pemikiran yang relevan dengan perjanjian.

R. Subekti, mengemukakan pendapatnya tentang pengertian perjanjian sebagai berikut :

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²³

Definisi yang hampir serupa tentang perjanjian juga dikemukakan oleh J. Satrio, yaitu:

Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak. Atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.²⁴

Adapun pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut:

²³ R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 1.

²⁴ **J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995. hal 5.**

Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun kedua istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu terciptanya kata sepakat dari kedua belah pihak.

Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tampaknya kurang lengkap, sebab yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja. Padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

Menurut R. Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut :

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.²⁵ Sehingga menurut beliau perumusannya

²⁵ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 49.

menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.²⁶

Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak.

Selanjutnya definisi berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.²⁷

Pendapat yang senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.²⁸

²⁶ Rutten dalam Purwahid Patrik, **Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)**, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 46.

²⁷ R. Setiawan, **Op. Cit**, hal. 49.

²⁸ R. Wiryono Prodjodikoro, **Asas-asas Hukum Perjanjian**, Sumur, Bandung, 1993, hal. 9.

Sedang menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁹

Menurut Abdul Kadir Muhammad. Pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu :³⁰

- a. Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang
- b. Adanya persetujuan para pihak
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dicapai

Menurut Yahya Harahap, perjanjian ialah :

Suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kenikmatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan suatu prestasi.³¹

2.2.2. Unsur-Unsur Perjanjian

Jika suatu perjanjian diamati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Unsur *Esensialia*

Adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut,

²⁹ Abdul Kadir Muhammad, **Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 78.

³⁰ **Ibid**, hal. 31

³¹ Yahya Harahap, **Hukum Perjanjian di Indonesia**, Djambatan, Jakarta, 1992, hal. 82

perjanjian tak mungkin ada. Misalnya dalam perjanjian yang riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan *essensialia*, sama seperti bentuk tertentu merupakan *essensialia* dari perjanjian formil.

b. Unsur Naturalia

Adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Di sini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*). Misalnya kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur Accidentalialia

Adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Di dalam suatu perjanjian jual-beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.³²

2.2.3. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas penting dalam perjanjian antara lain :

1. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan

³² J. Satrio, *Op. Cit.* hal. 67-68.

siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Jadi dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- a. Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang.
- b. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang paling penting dalam hukum perjanjian, karena dari asas inilah tampak adanya pernyataan dan ungkapan hak asasi manusia dalam mengadakan perjanjian sekaligus memberikan peluang bagi perkembangan hukum perjanjian. Selain itu asas ini juga merupakan dasar dari hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak tidak tertulis dengan kata-kata yang banyak dalam undang-undang tetapi seluruh hukum perdata kita didasarkan padanya.³³

2. Asas konsensualisme

³³ Patrik Purwahid, *Asas Itikad Baik dan Keadilan dalam Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986, hal. 4.

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.³⁴

3. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah

³⁴ A. Qiram Syamsudin Meliala, **Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya**, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 20.

diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.³⁵

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH

Perdata yang berbunyi :

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.

Serupa dengan pendapat di atas mengenai azas-azas dalam Hukum Perjanjian, Mucdarsyah Sinungan, menambahkan azas-azas yang telah tersebut di atas dengan satu azas, yaitu Azas Kepribadian. Menurut azas ini, seorang hanya diperbolehkan mengikatkan diri untuk kepentingan dirinya sendiri dalam suatu perjanjian. Azas ini terdapat pada Pasal 1315 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri pada atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.³⁶

2.2.4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat empat syarat untuk menentukan sahnya perjanjian, yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka

³⁵. *Ibid*, hal. 19.

³⁶ Mucdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta, 1990, hal.42

perjanjian itu telah ada, mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Untuk mengetahui kapan terjadinya kata sepakat, KUHPerdata sendiri tidak mengaturnya, tetapi dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori yang mencoba memberikan penyelesaian persoalan sebagai berikut:

1) Teori kehendak (*wilstheorie*)

Dalam teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi manakala para pihak menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian.

2) Teori kepercayaan (*vetrouwenstheorie*)

Berdasarkan teori kepercayaan, kata sepakat dalam perjanjian dianggap telah terjadi pada saat pernyataan salah satu pihak dapat dipercaya secara obyektif oleh pihak yang lainnya.

3) Teori ucapan (*uitingstherie*)

Dalam teori ini yang dilihat adalah ucapan (jawaban) debitur. Kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengucapkan persetujuannya terhadap penawaran yang dilakukan kreditur. Jika dilakukan dengan surat, maka kata sepakat terjadi pada saat menulis surat jawabannya.

4) Teori pengiriman (*verzenuingstheorie*)

Dalam teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengirimkan surat jawaban kepada kreditur. Jika pengiriman dilakukan lewat pos, maka kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat surat jawaban tersebut distempel oleh kantor pos.

5) Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat kreditur menerima kemudian membaca surat jawaban dari debitur, karena saat itu dia mengetahui kehendak dari debitur.

6) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitur mengetahui bahwa debitur telah menyatakan menerima tawarannya.³⁷

Setelah mengetahui waktu terjadinya kata sepakat, maka sebagaimana telah diketahui dengan kata sepakat berakibat perjanjian itu mengikat dan dapat dilaksanakan. Namun demikian untuk sahnya kata sepakat harus dilihat dari proses terbentuknya kehendak yang dimaksud. Menurut R. Subekti meskipun demikian kebanyakan para sarjana berpendapat bahwa sepanjang tidak ada dugaan pernyataan itu keliru, melainkan sepantasnya dapat dianggap melahirkan keinginan orang yang mengeluarkan pernyataan itu, maka *vertrouwenstheorie* yang dipakai.³⁸

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1332 BW ditentukan bahwa barang-barang yang bisa dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang

³⁷ R. Subekti, ***Aneka Perjanjian***, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 25-26.

³⁸ *Ibid*, hal. 29.

diperdagangkan untuk kepentingan umum, dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan sehingga tidak dapat dijadikan obyek perjanjian.

Ketentuan dalam pasal-pasal tersebut di atas menunjukkan bahwa dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, supaya perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini berakibat batal demi hukum, perjanjiannya dianggap tidak pernah ada (terjadi).

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat atau terakhir untuk sahnya perjanjian. Melihat ketentuan dalam Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Perjanjian tanpa sebab apabila perjanjian itu dibuat dengan tujuan yang tidak pasti atau kabur. Perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian tersebut. Suatu sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kepentingan umum (Pasal 1337 KUHPerdara).

Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan

demikian, diperlukan formalitas tertentu, yaitu dengan putusan pengadilan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-

hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁹

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.⁴⁰

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.⁴¹

3.1. Metode Pendekatan

30

Penelitian ini merupakan pendekatan *yuridis-empiris*. Pendekatan *yuridis-empiris*, yaitu :

³⁹ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

⁴⁰ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

⁴¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.⁴²

Pendekatan *yuridis* digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah. Sedangkan pendekatan *empiris* digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.⁴³

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan atau mengungkapkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah. Hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.⁴⁴

⁴² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 134.

⁴³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 43.

⁴⁴ *Ibid*, hal. 26-27.

3.3. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (*deft interview*).
- b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain :
 - 1) Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan pertanahan.
 - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
 - Buku-buku ilmiah
 - Makalah-makalah
 - Hasil-hasil penelitian dan wawancara

3.4. Populasi dan Sampel

3.4.1. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi

cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.⁴⁵

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang tetap secara mutlak menentukan berapa persen untuk diambil dari populasi.⁴⁶

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dalam proses perjanjian pengikatan jual beli tanah di Jakarta Selatan. Mengingat banyaknya jumlah populasi dalam penelitian ini maka tidak semua populasi akan diteliti secara keseluruhan. Untuk itu akan diambil sampel dari populasi secara *purposive sampling*.

3.4.2. Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Dengan metode ini pengambilan sampel ditentukan berdasarkan tujuan tertentu dengan melihat pada persyaratan-persyaratan antara lain : didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama dari obyek yang diteliti dan penentuan karakteristik populasi yang dilakukan dengan teliti melalui studi pendahuluan.⁴⁷ Dalam penelitian ini yang ditetapkan sebagai sampel penelitian yaitu 5 (lima) orang

⁴⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit*, hal. 44.

⁴⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 47.

⁴⁷ *Ibid*, hal. 196.

Notaris/PPAT di Jakarta Selatan dan 5 (lima) orang pihak penjual dan pembeli dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

3.5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah yang bersifat umum, yakni : ⁴⁸

- a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan tersebut direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.
- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

⁴⁸ Nasution S, **Metode Penelitian Kualitatif**, Tarsito, Bandung, 1992, hal. 52.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Faktor-faktor yang Melatarbelakangi Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perkembangan masyarakat yang senantiasa dinamis akan memunculkan berbagai kebutuhan. Tanah merupakan asset yang sangat bernilai tinggi terutama pada masyarakat perkotaan. Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta merupakan sentral perekonomian Indonesia sehingga seiring dengan pertumbuhan ekonomi telah berkembang berbagai wilayah pemukiman, pusat bisnis, pemerintahan dan industri, tanah menjadi komoditas yang sangat berharga dan memiliki nilai investasi tinggi. Hal ini berdampak makin tingginya kebutuhan masyarakat akan tersedianya lahan atau tanah. Transaksi tanah merupakan

suatu perbuatan hukum yang sering dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasu³⁶ lam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam prakteknya, terdapat juga sebelum pembuatan akta jual beli tanah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berwenang terlebih dahulu oleh para pihak dibuat suatu perjanjian yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dibuat dalam bentuk akta notaris muncul

sebagai suatu kebutuhan hukum dari masyarakat dalam kesehariannya telah banyak dipraktekan di kantor notaris.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui alasan-alasan dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli Tanah oleh dan dihadapan notaris:

- 1. Pembayaran terhadap obyek tanah yang diperjualbelikan belum dilakukan secara lunas oleh pihak pembeli. Dalam hal ini pembayaran dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan pihak penjual dan pembeli;**
- 2. Obyek tanah yang diperjualbelikan belum memiliki sertifikat yang merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah yang sah. Dalam prakteknya tanah yang dijual tersebut masih berstatuskan tanah yasan yang diwarisi secara turun temurun dan belum pernah didaftarkan menurut ketentuan yang berlaku tentang pendaftaran tanah. Alat bukti atas tanah tersebut masih berupa girik yang tercatat dalam buku C tanah di kelurahan;**

3. Tanah yang akan dijual telah didaftarkan dan proses pembuatan sertipikat tanah masih berlangsung di kantor pertanahan;
4. Hak Guna Bangunan atas tanah yang akan dijual hampir habis jangka waktunya dan sedang dilakukan proses permohonan perpanjangan hak di kantor pertanahan;
5. Pihak Penjual atau pembeli belum memiliki uang untuk membayar Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah, apabila jual beli dibuat dalam suatu akta PPAT;
6. Dan atau masih terdapat kekurangan-kekurangan dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, dokumen mana dalam proses pengurusan.⁴⁹

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta Pengikatan Jual Beli Tanah adalah:

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Notaris Erlina Dwi Kurniawati dan R. Kusmartono, tanggal 17-18 Maret 2008.

1. Pihak Penjual dan Pembeli hadir dihadapan Notaris dan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tanah;

2. Para Pihak menyerahkan:

- **Sertipikat Tanah apabila telah memiliki sertipikat**
- **Surat Keterangan Tanah bagi yang belum bersertipikat**
- **Foto Copy KTP Penjual dan Pembeli**
- **SPPT Tanah**

- **Surat Keterangan Tanah Tidak Dalam Sengketa**
- **Bukti Pembayaran PBB**
- **Surat Keterangan Waris dan Kematian yang dikeluarkan oleh kelurahan apabila terdapat ahli waris**
- **Surat kuasa dan KTP penerima kuasa apabila dikuasakan**

Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat

diuraikan sebagai berikut:

1. Pihak penjual berjanji dan mengikat dirinya untuk menjual kepada pihak pembeli yang berjanji dan

mengikat dirinya untuk membeli dari pihak penjual sebidang tanah tertentu;

- 2. Pihak penjual mengakui bahwa uang harga penjualan tanah dan bangunan yang akan dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut senilai yang telah disepakati dan telah dibayar oleh pembeli kepada pihak penjual pada saat penandatanganan akta dan akta pengikatan jual beli berlaku pula sebagai tanda penerimaan atau kwitansinya yang sah, tanpa mengurangi dikeluarkannya kwitansi tersendiri/khusus.**
- 3. Manakala pihak pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan, kelalaian mana telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu saja, maka pihak pembeli dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus.**

4. Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut setelah lewatnya waktu tersebut di atas, Pihak Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka Perjanjian ini berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 7 (tujuh) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.

5. Segala sesuatu yang akan dijual tersebut mulai hari penjualan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut menjadi milik pihak pembeli, dan segala keuntungan yang diperoleh dari- dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh pihak pembeli.
6. Pihak Penjual menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut milik Pihak Penjual, tidak dijaminkan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban-beban apapun juga dan pula bebas dari sita, sehingga pihak pembeli tidak akan mendapat gangguan dan atau rintangan dari pihak lain rnengenai hal itu.
7. Selanjutnya jual beli yang akan dilaksanakan tersebut dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk sesuatu jual beli tanah, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian tersebut telah diketahui oleh pihak-pihak.

8. Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli dan baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama pihak penjual melaksanakan penjualan tanah dan bangunan tersebut di atas kepada pihak pembeli dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubungan dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah, membuat menyuruh membuat dan menandatangani akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada pihak kedua dan selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.

9. Pihak Penjual selanjutnya dengan ini memberi kuasa kepada pihak pembeli untuk selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan atas nama Pihak Pembeli melakukan dan menjalankan

segala hak, kepentingan dan kekuasaan pihak penjual mengenai tanah dan bangunan tersebut dan untuk keperluan itu melakukan segala tindakan hukum baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan

10. Pihak Penjual berjanji dan mengikat dirinya selama penjualan tersebut di atas belum dilaksanakan tidak akan menggadaikan ataupun menjaminkan secara bagaimanapun juga, menjual atau dengan cara lain melepaskan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain.

11. Kuasa-kuasa yang tersebut dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa-kuasa tersebut tidak akan dibuat dan kuasa-kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang yang mengatur segala sebab dan dasar yang mengakhirkan suatu kuasa. Kuasa-kuasa tersebut di atas baru sepenuhnya berlaku apabila

Pihak Pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada Pihak Penjual.

- 12. Perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi bersifat turun temurun, dan harus dipenuhi oleh ahli waris atau penerirna hak masing-masing.**
- 13. Segala pajak yang berhubungan dengan tanah dan bangunan tersebut sampai hari penjualan dipikul oleh pihak penjual dan mulai hari tersebut dipikul oleh pihak pembeli.**
- 14. Ongkos-ongkos yang berhubungan dengan pemindahan nama tanah dan bangunan tersebut kepada pihak pembeli dipikul oleh pihak pembeli.**
- 15. Klasula Domisili, yaitu pihak-pihak memilih tempat tinggal tetap dan umum mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri tertentu.**

Namun dalam perjalananya suatu perjanjian tidak senantiasa berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak

yang membuatnya, terdapatnya kondisi-kondisi tertentu yang berakibat suatu perjanjian harus berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Dari hasil penelitian ada beberapa faktor yang mengakibatkan terjadinya pembatalan akta jual beli tersebut, yaitu:

- 1. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan;**
- 2. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan;**
- 3. Obyek jual beli ternyata di kemudian hari dalam keadaan sengketa;**
- 4. Para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak;**
- 5. Perjanjian Pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak.⁵⁰**

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Notaris R. Kusmartono, tanggal 17 Maret 2008

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Hal ini dapat diartikan bahwa pengikatan jual beli merupakan permulan atau perjanjian obligatoir atau pelengkap. Namun perjanjian obligatoir lebih dahulu lahir sebelum perjanjian pokoknya ada, hal ini tidak sebagaimana perjanjian obligatoir lazimnya seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan, gadai atau fidusia yang lahir setelah didahului dengan perjanjian utang piutang terlebih dahulu.

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah terpenuhi dapat bertemu kembali (untuk kewajiban jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenangan untuk melaksanakan jual beli).

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat dikatakan Sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada.

Hal ini menurut penulis memiliki perbedaan dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam KUH Perdata yang diatur dalam Buku III Bab ke-5 (Pasal 1457 – 1540).

Jual beli yang dalam bahasa Belanda disebut “*koop en verkoop*” ialah suatu persetujuan/perjanjian (*overeenkomst*) dengan mana pihak yang satu penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda (*zaak*), sedangkan pihak lainnya pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457). Ketentuan umum (sifat) dan hak serta kewajiban para pihak: penjual dan pihak pembeli, segera setelah mereka sepakat tentang benda dan harga yang bersangkutan walaupun baik benda maupun harganya belum diserahkan dan dibayar.

Beralihnya hak milik atas benda yang dijual hanya terjadi jika telah dilakukan penyerahan (*levering*). Penyerahan dalam jual beli itu ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan (*macht*) dan kepunyaan (*bezit*) pembeli. Jika benda yang dijual itu berupa suatu barang tertentu, apabila para pihak tidak menentukan lain, maka barang ini sejak saat pembelian itu terjadi merupakan tanggungan pembeli, walaupun penyerahannya belum dilakukan, dan penjual dapat (berhak untuk) menuntut harganya. Demikian bunyi Pasal 1460, yang menurut para ahli hukum merupakan pasal mati.

Tentang kewajiban (utama) dari penjual terhadap pembeli, yaitu :

- menyerahkan barang/benda yang bersangkutan;
- menanggung/menjamin (*vrijwaren*);
- penguasaan benda yang dijual itu secara aman dan tenteram (*rustig en vreedzaam*);
- cacad-cacad yang tersembunyi (*verborgen gebreken*) dari benda yang bersangkutan atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan jual beli itu.

Pembeli mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga dari apa yang dibelinya itu, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan/perjanjian yang bersangkutan dengan aturan tambahan bahwa jika para pihak tidak menentukannya, pembayaran itu harus dilakukan di tempat pada waktu penyerahan benda itu.

Jika pembeli tidak membayar harga benda yang dibelinya itu, maka penjual dapat menuntut dibatalkannya jual beli yang bersangkutan. mengenai jual beli barang-barang dagangan dan barang-barang perabot rumah tangga (*waren en meubelen*) terdapat kekecualian, yaitu bahwa demi kepentingan penjual, jual beli itu batal dengan sendirinya jika barang itu tidak diambil pada waktu yang telah ditentukan oleh para pihak.

Pengikatan jual beli tanah menurut penulis dapat digolongkan ke dalam perikatan bersyarat. Hal ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1253 KUHPerdara yang menyebutkan :

Perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menangguhkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.

Perikatan bersyarat dilawankan dengan perikatan murni yaitu perikatan yang tidak mengandung suatu syarat.

Suatu syarat harus tegas dicantumkan dalam perikatan. Undang-undang menentukan syarat-syarat yang tidak boleh dicantumkan dalam suatu perikatan, yaitu :

1. bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin dilaksanakan;

2. bertentangan dengan kesusilaan;
3. dilarang undang-undang;
4. pelaksanaannya tergantung dari kemauan orang terikat.

Salah satu syarat yang penting di dalam perjanjian timbal-balik adalah ingkar janji. “Ingkar janji adalah syarat batal” (Pasal 1266 KUHPerdara).

Syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal-balik. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal dari segi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan walaupun ingkar janji sebagai syarat batal dicantumkan di dalam perjanjian.⁵¹

Pengikatan jual beli terkait pula perikatan dengan ketetapan waktu. Karena perikatan dengan ketetapan waktu adalah suatu perikatan yang tidak menangguhkan perikatan, melainkan hanya menangguhkan pelaksanaannya. Ketetapan waktu yang dapat menangguhkan atau mengakhiri perikatan.

4.2. Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah

⁵¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, PT Alumni Bandung, 2005, hal. 13.

**Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui akibat-
akibat hukum dari pembatalan akta Pengikatan Jual Beli**

Tanah:

- 1. Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual atau pembeli, untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus;**
- 2. Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pihak Penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual. Pengembalian uang oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli**

dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, misalnya 21 (dua puluh satu hari) hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dapat ditemukan kasus gugatan perdata dimana pembatalan akta pengikatan jual beli tanah merupakan pokok yang dipersengketakan oleh para pihak. Sebagaimana dimuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 376/Pdt. G/2004/PN.Jak-Sel.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 29 Juni 2004 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 7 Juli 2004 di bawah daftar register perkara No. : 376/Pdt.G/2004/PN.Jak-Sel.- telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

POSITA :

Bahwa Tergugat bermaksud menjual kepada Penggugat sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal Hak Milik Nomor : 279/Cipete Selatan, luas : 1.005 M2 (seribu lima meter persegi) atas nama Pemegang

Hak Hans Elvianus Kawulusan/Tergugat I yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta di jalan Gaharu I No.1, Rt. 001 Rw. 04, Cipete, Wilayah Jakarta Selatan dengan harta yang telah disetujui oleh kedua belah pihak yaitu sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

1. Bahwa untuk merealisasikan persetujuan jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut maka Penggugat dan Tergugat membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Retno Rini P. Dewanto, S.H./Tergugat II dengan Akta Nomor : 12 tanggal 30 Juni 2001 (Bukti P-1 Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 30 Juni 2001);
2. Bahwa pada waktu penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 279/Cipete Selatan dengan alasan sertifikat tanah tersebut berada di BPPN (Badan Penyehatan Perbankan Nasional). Selanjutnya Tergugat II meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan alasan untuk biaya mengambil sertifikat tanah tersebut dari BPPN. Oleh karena masalah jual beli tanah tersebut ditangani dan dipercayakan kepada Tergugat II selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Penggugat Ny. Soendari Soetrisno memberikan uang tersebut berupa Giro Bank Mandiri Cabang Graha Wijaya tanggal 29 Juni 01 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) atas nama pemilik Soendari

Soetrisno ibunda Penggugat Ny. Diah Parwati Hadidjojo nomor rekening : 119.00000065290 kepada penerima Tergugat II Retno Rini Purwaningsih Rekening Nomor : 126.0001117067 (Bukti P-2, Penarikan/Pemindah bukuan dari Bank Mandiri Rekening No. 119.00000065290 atas nama Soendari Soetrisno ke rekening No. 126.001117067 atas nama Retno Rini Purwaningsih atas uang sebesar Rp. 300.000.000,-) ;

3. Bahwa ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menunjukkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 279 Cipete Selatan sebagaimana yang dijanjikan kepada Penggugat walaupun Penggugat sudah menyerahkan uang sebesar Rp. 300.000.000,- kepada Tergugat II dihadapan Tergugat I untuk mengambil sertifikat dari BPPN. Atas hal tersebut Penggugat menjadi ragu akan itikad baik Tergugat I dan Tergugat II dalam hal jual beli tanah tersebut dan oleh karena itu Penggugat memilih untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 30 Juni 2001 dan meminta uang Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- dikembalikan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
4. Bahwa tanggal 07-08-2001 dihadapan Tergugat II Notaris Retno Rini Purwaningsih Dewanto Sarjana Hukum dengan Akta Pembatalan Nomor 1, maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 30-06-2001 dibatalkan oleh Penggugat yang disetujui oleh Tergugat I dan Tergugat I setelah dilakukan perhitungan selengkapny maka di dalam Akta Pembatalan tersebut Tergugat I diwajibkan/diharuskan membayar

kepada Penggugat uang sisa pengembalian sebesar Rp. 144.700.000, (seratus empat puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) yang harus dikembalikan paling lambat 21 hari setelah penandatanganan Akta Pembatalan, bilamana setelah jangka waktu yang telah ditentukan ternyata pihak pertama/Tergugat I terlambat membayar, maka akan dikenakan denda keterlambatan per hari sebesar 1 (satu) per mil (Bukti P-3 Akta Pembatalan No.1 tanggal 07-08-2001) ;

5. Bahwa sebagai realisasi pembayaran maka Tergugat I menyerahkan kepada Penggugat Bilyet Giro Bank Mandiri No.GG 552571 tertanggal 28 Agustus 2001 sebesar Rp. 144.700.000,- (seratus empat puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) (Bukti P-4 Bilyet Giro Bank Mandiri No. GG 552571 tanggal 28 Agustus 2001 atas nama Tergugat I) ;
6. Setelah disetorkan kedalam rekening Penggugat Ny. Soendari Soetrisno pada Bank Century Jakarta, ternyata ditolak oleh pihak bank (Bukti P-5 Surat Keterangan Penolakan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral Bank CIC tanggal 29 Agustus 2001) ;
7. Bahwa sampai sekarang Tergugat tidak menyelesaikan kewajibannya membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 144.700.000,- (seratus empat puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan demikian jelas bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Pembatalan nomor 1 tanggal 07 - 08 - 2001 yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yang besarnya adalah sebagai berikut :

- Kewajiban pembayaran pokok sebesar Rp. 144.700.000,-
- Denda keterlambatan 1 per mil x Rp.144.700.000,- per hari sejak tanggal 28-08-2001 s/d 28-06-2004 33 bulan dengan asumsi per bulan 30 hari Rp. 143.253.000,-
- Bunga bank 10% per tahun x Rp.144.700.000,-
sejak tanggal 28-08-2001 s/d 28-6-2004 = 27,5 % Rp. 39.792.500,-

Jumlah Rp. 327.745.500,-

(tiga ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu lima ratus rupiah)

8. Bahwa berdasarkan fakta hukum seperti tersebut di atas maka sangatlah tepat menurut hukum agar Tergugat I dihukum membayar denda keterlambatan sebesar 1 per mil per hari kepada Penggugat terhitung sejak perkara gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
9. Bahwa sangatlah tepat apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng membayar denda keterlambatan dalam melaksanakan putusan Pengadilan sebesar 6% per tahun ;
10. Bahwa mengingat besarnya jumlah kerugian yang harus dibayarkan maka untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini dapat terpenuhi dan adanya kekhawatiran bahwa Tergugat I dan Tergugat II

menghindar dari kewajibannya sebagaimana yang akan diputuskan oleh Pengadilan maka cukup beralasan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan sita jaminan atas :

1. Sehidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di jalan Melawai XI Nomor 59, RT. 003 RW.006, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan milik Tergugat I Hans Elvianus Kawulusan ;
2. Ruangan kantor yang terletak di Wisma Daria lantai 3, jalan Iskandarsyah Raya Nomor 7, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang dihuni oleh Tergugat II Notaris Retno Rini P. Dewanto, Sarjana Hukum;

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini disertai dengan bukti-bukti yang autentik yang tidak dapat dibantah akan kebenarannya maka sangatlah tepat apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum berupa verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) ;

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara tersebut di atas menguraikan dalam pertimbangan hukumnya hal-hal sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II selain menjawab pokok perkara telah mengajukan pula eksepsi sebagai berikut :

1. Salah Satu Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas dalam Mengajukan Gugatan.

- Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat tidak berhak/tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan a quo karena jelasjelas bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi dimana Soendari Soetrisno tidak menjadi pihak dalam perjanjian yang dimaksud dalam perkara a quo ;

2. Gugatan Penggugat Salah Alamat

- Tergugat II mendalilkan bahwa karma Tergugat II bukan sebagai pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 30 Juni . 2001 maupun dalam Akta Pembatalan Nomor 1 tanggal 7 Agustus 2004, maka seharusnya Tergugat II tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Karenanya gugatan Penggugat telah salah alamat ;

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas

- Tergugat I mendalilkan bahwa karena salah satu pihak Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas ;
- Sedangkan Tergugat II mendalilkan bahwa Penggugat tidak dapat menguraikan secara jelas perbuatan wanprestasi mana yang telah

dilakukan oleh Tergugat II dalam surat gugatannya. Sehingga menyebabkan surat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad.I. Salah Salah Satu Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas dalam Mengajukan Gugatan

Menimbang, bahwa sesuai dengan sifatnya yang privat, dalam perkara gugatan memberi kewenangan kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut haknya kepada pihak yang menimbulkan kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda P-2 berupa formulir penarikan Bank Mandiri Cabang Graha Wijaya ternyata telah ditarik uang sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari rekening atas nama Soendari Soetrisno, H yang dipindah bukukan ke rekening penerima atas nama Retno Rini Purwaningsih.

Menimbang, bahwa dari bukti di atas terlihat bahwa antara Penggugat (Soendari Soetrisno) dengan Tergugat II telah terjadi hubungan hukum. Dimana Penggugat Soendari Soetrisno telah menyetor sejumlah uang kepada Tergugat II. Dengan demikian beralasan hukum apabila Soendari Soetrisno ikut serta menggugat para Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi dari Tergugat I mengenai salah satu Penggugat tidak berkwalitas

mengajukan gugatan a quo, menurut majelis tidak beralasan hukum dan karenanya harus ditolak ;

Ad. 2. Gugatan Penggugat Salah Alamat

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas kewenangan untuk menggugat seseorang berada pada pihak Penggugat, siapa saja yang dianggap merugikan dirinya maka Penggugat berhak untuk menuntut orang yang menimbulkan kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo yang dianggap telah menimbulkan kerugian kepada dirinya menurut Penggugat selain Tergugat I

adalah Tergugat II. Sehingga Penggugat menarik pula Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat salah alamat, menurut majelis tidak beralasan dan karenanya harus ditolak ;

Ad.3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat I yang menyatakan karena salah satu Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan a quo sehingga menyebabkan gugatan kabur dan tidak jelas telah dipertimbangkan sebelumnya. Karena pertimbangan mengenai eksepsi salah satu penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan dalam eksepsi ini. Oleh karena itu beralasan hukum apabila eksepsi Tergugat I mengenai gugatan kabur dan tidak jelas ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah majelis mempelajari secara seksama dan teliti surat gugatan Penggugat, menurut majelis Penggugat telah secara jelas menguraikan mengenai peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan para Tergugat. Adapun mengenai wanprestasi yang didalilkan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat tersebut terbukti atau tidak, baru akan dibuktikan pada acara pembuktian dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi Tergugat II yang menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, menurut majelis tidak beralasan hukum dan karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat tidak berdasarkan hukum dengan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas, maka beralasan hukum apabila eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa sampai dengan putusan perkara a quo, ternyata majelis tidak pernah meletakkan sita jaminan atas harta benda milik para Tergugat. Oleh karenanya permohonan provisi dari Penggugat haruslah ditolak ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- **Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah dibuat Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Tergugat II dengan Akta Nomor 12 tanggal 30 Juni 2001. Namun kemudian Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang akan dijual tersebut. Untuk itu Tergugat II**

meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk biaya mengambil sertifikat tanah di BPPN. Akan tetapi Tergugat II pun tidak dapat mengambil serta menunjukkan sertifikat Hak Milik No. 179/Cipete Selatan yang menjadi objek dalam jual beli tersebut (Bukti T.I-6). Oleh karena Penggugat bermaksud membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 30 Juni 2001 dan pihak Tergugat I selaku pembeli tidak keberatan. Untuk itu lalu dibuat Akta Pembatalan Nomor 1 tanggal 07-08-2001 dihadapan Tergugat II ;

- Bahwa setelah diadakan perhitungan dan disetujui oleh kedua belah pihak, disepakati bahwa Tergugat I berkewajiban untuk membayar kepada Penggugat uang sisa pengembalian sebesar Rp. 144.700.000,paling lambat 21 hari setelah penandatanganan akta pembatalan. Namun sampai dengan lewatnya batas waktu yang disepakati ternyata Tergugat I tidak mengembalikan sisa uang Penggugat sehingga menimbulkan beberapa kerugian dipihak Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara seksama dan teliti berkas perkara mulai dari acara jawab-jawab sampai pada pembuktian,

majelis berpendapat bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 30 Juni 2001 dan Akta Pembatalan Nom.or 1 tanggal 07 Agustus 2001 yang keduanya dibuat dihadapan Tergugat II, tidaklah dibantah kebenarannya oleh

Tergugat I maupun Tergugat II. Oleh karenanya kedua akta sebagaimana tersebut dalam Bukti P-1 = T.I-1 = T.II-1 dan Bukti P-3 = T.I-2 = T.II-2), menurut majelis adalah sah menurut hokum dan mengikat kedua belah pihak.

Menimbang, bahwa yang menjadi bodem questi dalam perkara a quo menurut majelis adalah bahwa dengan dibuatnya Akta Pembatalan Nomor 1 tanggal 07 Agustus 2001, maka Tergugat I berkewajiban untuk mengembalikan sisa pengembalian sebesar Rp. 144.700.000,- (seratus empat puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) paling lambat 21 setelah ditandatanganinya akta pembatalan tersebut, namun sampai dengan lewatnya waktu yang ditentukan tersebut Tergugat I tidak melaksanakan kewajiban. Sehingga menurut Penggugat, Tergugat I telah melakukan wanprestasi ;

**Menimbang, bahwa dari bukti P-4, P-4A dan P-5,
diperoleh fakta bahwa Tergugat I telah berusaha
mengembalikan sisa pengembalian uang sebesar Rp.
144.700.000,- (seratus empat puluh juta tujuh ratus ribu
rupiah) kepada Penggugat dalam bentuk bilyet giro namun
ditolak oleh pihak bank. Sehingga dengan sendirinya
Tergugat I belum pernah mengembalikan sisa uang
Penggugat tersebut**

**demikian petitum ke-2 dari surat gugatan Penggugat,
patut dan adil untuk dikabulkan ;**

**Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lainnya yang
diajukan oleh para pihak, setelah mempelajari secara
seksama dan teliti bukti-bukti tersebut, majelis
berpendapat bahwa bukti tersebut tidak relevan untuk
dipertimbangkan lebih lanjut.**

**Menimbang, bahwa karena Tergugat I terbukti belum
mengembalikan sisa uang Penggugat sebesar Rp.
144.700.000,- (seratus empat puluh empat juta tujuh ratus
ribu rupiah), maka beralasan hukum apabila Tergugat I
dihukum untuk mengembalikan sisa uang Penggugat**

**sebesar Rp. 144.700.000,- (seratus empat puluh empat juta
tujuh ratus ribu rupiah) ;**

**Menimbang, bahwa dari bukti P-4, P-4A dan P-5,
diperoleh fakta bahwa Tergugat I telah berusaha
mengembalikan sisa pengembalian uang sebesar Rp.
144.700.000,- (seratus empat puluh juta tujuh ratus ribu
rupiah) kepada Penggugat dalam bentuk bilyet giro namun
ditolak oleh pihak bank. Sehingga dengan sendirinya
Tergugat I belum pernah mengembalikan sisa uang
Penggugat tersebut;**

**Menimbang, bahwa fakta diatas bersesuaian dengan
bukti T.I-7 berupa surat tertanggal 28 Agustus 2001 dari
Tergugat I kepada Penggugat yang pada pokoknya
permohonan maaf mengenai keterlambatan pengembalian
sisa uang Penggugat sebesar Rp. 144.700.000,- (seratus
empat puluh empat juta tujuh ratus ribu-rupiah);**

**Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-
pertimbangan di atas, Penggugat telah berhasil
membuktikan dalil gugatannya. Oleh karenanya beralasan
hukum apabila Tergugat I dinyatakan melakukan**

wanprestasi terhadap Akta Pembatalan Nomor 1 tanggal 07

Agustus 2001. Dengan demikian petitum ke-2 dari surat gugatan Penggugat, patut dan adil untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh para pihak, setelah mempelajari secara seksama dan teliti bukti-bukti tersebut, majelis berpendapat bahwa bukti tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa karena Tergugat I terbukti belum mengembalikan sisa uang Penggugat sebesar Rp. 144.700.000,- (seratus empat puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah), maka beralasan hukum apabila Tergugat I dihukum untuk mengembalikan sisa uang Penggugat sebesar Rp. 144.700.000,- (seratus empat puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-3 = T.I-2 = T.II-2, ternyata antara Penggugat dengan Tergugat I telah disepakati pula mengenai denda keterlambatan apabila Tergugat I terlambat mengembalikan sisa uang Penggugat yakni sebesar 1 (satu) persen per hari keterlambatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I berkewajiban untuk membayar sisa pengembalian uang Penggugat paling lambat tanggal 07 Agustus 2001 maka

keterlambatan dihitung sejak dua puluh satu hari tanggal tersebut yakni tanggal 28 Agustus 2001. Dengan demikian keterlambatan Tergugat I dalam membayar sisa uang Penggugat, terhitung sejak tanggal 28 Agustus 2001 sampai dengan bulan Juni 2004 (sebelum gugatan didaftarkan) yakni selama 33 (tiga puluh tiga) bulan.

Sehingga total denda keterlambatan yang harus dibebankan kepada Tergugat I adalah 1 (satu) per mil x Rp. 144.700.000,- x 33 bulan (dengan asumsi perbulan 30 hari) = Rp. 143.253.000,- (seratus empat puluh tiga juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa mengenai bunga sebesar 10 % per tahun yang diminta oleh Penggugat menurut majelis harus ditolak. Oleh karena kerugian yang timbul akibat dari keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I telah diperhitungkan sebelumnya dengan adanya denda keterlambatan 1 (satu) per mil per hari sebagaimana dipertimbangkan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka beralasan menurut hukum apabila petitum ke-3 dari surat gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum ke-4 mengenai denda keterlambatan sebesar 1 per mil per hari dari jumlah kerugian, menurut majelis harus ditolak karena telah dipertimbangkan dalam petitum ke- 3 tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan petitum ke-5 yang meminta denda keterlambatan pembayaran kerugian sebesar 6 % harus ditolak pula karena pada dasarnya tuntutan ini adalah sama dengan tuntutan uang paksa (dwangsom) dimana uang paksa (dwangsom) yang dituntutannya adalah pemenuhan sejumlah uang adalah dilarang;

Bahwa terhadap denda keterlambatan yang dibebankan kepada Tergugat II menurut majelis tidak beralasan hukum karena Tergugat II bukanlah sebagai pihak dalam Akta Pembatalan No. 1 tanggal 07 Agustus 2001 ;

Menimbang, bahwa mengenai putusan serta merta yang diminta dalam petitum ke-7 haruslah ditolak. Oleh karena apa yang dipersyaratkan dalam pasal 180 ayat (1) HIR jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 3 tahun 2000, tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil jo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.4 tahun 2001, tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil tidak terpenuhi, baik dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, apalagi permohonan putusan provisi dari Penggugat telah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, yang berarti Tergugat I berada pada pihak yang dikalahkan maka beralasan hukum apabila Tergugat I dihukum untuk membayar secara tanggung renteng biaya yang timbul dalam perkara ini.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

kemudian dalam putusannya menolak eksepsi tergugat I

dan tergugat II untuk seluruhnya dan provisi penggugat untuk seluruhnya. Dalam pokok perkara mengabulkan gugatan penggugat sebagian yaitu :

- 1. Menyatakan tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap akta pembatalan No. 1 tanggal 17 Agustus 2001 yang dibuat oleh notaris Retno Purwaningsih Dewanto, SH**
- 2. Menghukum tergugat I untuk membayar kerugian kepada penggugat sebesar : kewajiban pembayaran pokok sebesar Rp 144.700.000,- dan denda keterlambatan 1 per mil x Rp. 1.44.700.000 per hari sejak tanggal 28 Agustus 2001 sampai 28 Juni 2004 = 33 bulan dengan asumsi 30 hari per bulan sebesar Rp. 143.253.000,- .**
- 3. Menghukum tergugat I membayar biaya perkara Rp. 299.000,-**
- 4. Menolak gugatan penggugat untuk selainnya dan selebihnya.**

Untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah "batal demi hukum", "membatalkannya" (Pasal 1449 KUHPerd), "menuntut pembatalan" (Pasal 1450

KUHPerd), "pernyataan batal" (Pasal 1451-1452 KUHPerd), "gugur" (Pasal 1545 KUHPerd), "gugur demi hukum" (Pasal 1553 KUHPerd).

Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap beding yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebatalan adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).⁵²

Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu diberi sanksi batal demi hukum. Perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut.

Perbuatan hukum yang mengandung cacat namun penentuan apakah perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal tergantung pada keinginan orang tertentu menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.

⁵²Herlina Budiono, ***Kebatalan Di Bidang Kenotariatan***, Makalah yang disampaikan pada Up Grading Refreshing Course, Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta, tanggal 25-26 Januari 2006

Sebagaimana diketahui untuk suatu perjanjian harus dipenuhi unsur perjanjian yaitu:

- adanya kata sepakat diantara dua pihak atau lebih;
- kata sepakat yang tercapai tergantung pada paru pihak;
- kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik;
- dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Setelah ditentukan, bahwa gejala yang dhadapi adalah suatu perjanjian, maka kita masih harus menentukan apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Apabila perjanjian tersebut melanggar syarat obyektif seperti hal yang tertentu atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum sedangkan apabila melanggar syarat subyektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau kecakapan untuk membuat suatu perbuatan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Dengan batalnya suatu perbuatan hukum, maka perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Akibat batal dapat berakibat terhadap siapapun, dapat pula hanya berlaku terhadap orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian.

4.3. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaries para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Otensitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004, yaitu notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menerapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara ini, maka dapat diketahui bahwa bentuk akta ada dua, yaitu akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat dihadapan notaris. Akta yang dibuat oleh notaris dapat merupakan suatu akta yang memuat *relas* atau menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pembuat akta itu, yakni notaris sendiri, di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta ini disebut juga akta yang dibuat oleh (*door*) notaris (sebagai pejabat umum).

Akta notaris dapat juga berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi, karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang dihadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan notaris, agar keterangan atau perbuatan itu di konstatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Akta ini disebut pula akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris.

Di dalam semua akta ini notaris menerangkan atau memberikan dalam jabatannya sebagai pejabat umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan dan dialaminya, yang dilakukan oleh pihak lain. Dalam golongan akta yang dimaksud pada sub 2 termasuk akta-akta yang memuat perjanjian hibah, jual beli dan Pengikatan Jual beli (tidak

termasuk penjualan di muka umum atau lelang), kemampuan terakhir (wasiat), kuasa dan lain sebagainya.⁵³

Di dalam akta *partij* ini dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari orang-orang yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta itu, di samping *relas* dari notaris itu sendiri yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir itu telah menyatakan kehendaknya tertentu, sebagaimana yang dicantumkan dalam akta.

Perbedaan di antara kedua golongan akta itu, dapat di lihat dari bentuk akta-akta itu. Dalam akta *partij*, dengan diancam akan kehilangan otensitasnya atau dikenakan denda, harus ditandatangani oleh para pihak atau para pihak yang bersangkutan, misalnya para pihak atau salah satu pihak buta huruf atau tangannya lumpuh dan lain sebagainya, keterangan tersebut harus dicantumkan oleh notaris dalam akta itu dan keterangan itu dalam hal ini berlaku sebagai pengganti tanda tangan (*surrogaat* tanda tangan).

Didasarkan hal tersebut menurut penulis, maka untuk akta *partij* penandatanganan oleh para pihak merupakan suatu keharusan. Untuk akta *relas* tidak menjadi soal, apakah orang-orang yang hadir tersebut menolak untuk menandatangani akta itu. Misalnya pada pembuatan berita acara rapat para pemegang saham dalam PT orang-orang yang hadir telah meninggalkan rapat sebelum akta itu ditandatangani, maka cukup notaris menerangkan di dalam akta, bahwa para pemegang saham yang

⁵³ Hasil wawancara dengan Notaris R. Kusmartono, pada tanggal 17 Maret 2008

hadir telah meninggalkan rapat sebelum menandatangani akta itu dan dalam hal ini akta itu tetap merupakan akta otentik.

Perbedaan yang dimaksud di atas menjadi penting, dalam kaitannya dengan pemberian pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) terhadap isi akta itu. Kebenaran isi dari akta pejabat (*ambtelijk akte*) tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta *partij* dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta, palsu, dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu, tetapi keterangan itu adalah tidak benar, artinya terhadap keterangan yang diberikan itu diperkenankan pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Hubungannya dengan apa yang diuraikan di atas maka secara otentik pada akta *partij* menjamin kepastian terhadap pihak lain, ialah :

1. Tanggal dari akta itu;
2. Tanda tangan-tanda tangan yang ada dalam akta itu;
3. Identitas dari orang-orang yang hadir (*Comparanten*);
4. Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangkanketerangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.

Pada umumnya akta notaris itu terdiri dari tiga bagian, ialah :

- a. **Komparisi**, yang menyebutkan hari dan tanggal akta, nama notaris, dan tempat kedudukannya nama dari para penghadap, jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain, yang harus disebutkan juga jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.
- b. **Badan dari Akta**, yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat otentik, umpamanya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat) dan lain-lain.
- c. **Penutup** dari akta yang mempunyai rumusan tersendiri

Di dalam komparisi ini dijelaskan dalam kualitas apa seorang menghadap pada notaris, umpamanya apakah untuk dirinya sendiri penghadap atau sebagai wakil dari orang lain, umpamanya sebagai wali, dalam hal orang yang diwakilinya karena belum dewasa tidak mempunyai kemampuan melakukan tindakan hukum sendiri; atau sebagai pengampu (*curatele*) dalam hal yang diwakili itu ditaruh di bawah pengampuan (*under curatele*); ataukah sebagai kuasa, ialah orang yang diberi kuasa.

Dalam hal-hal tersebut di atas harus disebutkan atas dasar apa *curator* bertindak untuk mewakili orang lain, sedangkan nama, jabatan dan

tempat tinggal orang yang diwakilinya itu harus disebutkan dengan jelas, apabila dasar perwakilan itu suatu surat kuasa, maka harus dibedakan antara surat kuasa di bawah tangan dan surat kuasa notaris (*notariel*). Notaris yang bersangkutan harus yakin lebih dahulu bahwa surat kuasa itu diberi materai yang cukup menurut Undang-Undang Bea Materai, yaitu Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985. Hari, tanggal dan tahun dari akta biasanya disebutkan pada permulaan komparasi, tetapi ada juga notaris yang mempunyai kebiasaan untuk menyebutkannya dalam penutup akta.

Badan atau isi dari akta menyebutkan ketentuan atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap. Misalnya dalam akta pengikatan jual beli, maka dalam badan dan akta itu disebutkan apa yang dikehendaki oleh penghadap.

Penutup dari akta merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat di mana akta itu dibuat dan nama-nama, jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi *instrumentair*. Biasanya dalam komparasi nama-nama saksi ini tidak disebut, melainkan hanya ditunjuk kepada nama-namanya yang akan disebut di bagian akhir akta ialah di bagian penutup. Selanjutnya di bagian penutup ini disebutkan, bahwa akta itu dibacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, dan sesudah itu ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan notaris.

Akta yang dibuat dengan tidak memenuhi Pasal 1868 KUHPerdata bukanlah akta otentik atau disebut juga akta di bawah tangan. Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan ialah:

1. Akta otentik

Merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata. Ia memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat /dinyatakan dalam akta ini. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi Hakim itu merupakan “Bukti Wajib/Keharusan” (*Verplicht Bewijs*). Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa Akta otentik itu palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu. Oleh karena itulah maka akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian, baik lahiriah, formil maupun materil (*Uitwendige, formiele, en materiele bewijskracht*).

2. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan bagi Hakim merupakan “Bukti Bebas” (*Vrije Bewijs*) karena akta di bawah tangan ini baru mempunyai kekuatan bukti materil setelah dibuktikan kekuatan formilnya. Sedang kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila pihak-pihak yang bersangkutan mengakui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu. Dengan demikian akta di bawah tangan berlainan dengan akta otentik, sebab bilamana

satu akta di bawah tangan dinyatakan palsu, maka yang menggunakan akta di bawah tangan itu sebagai bukti haruslah membuktikan bahwa akta itu tidak palsu. Tentang kekuatan pembuktian dari akta notaris dapat dikatakan bahwa tiap-tiap akta notaris mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian⁵⁴, yaitu sebagai berikut :

1. Kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*), ialah syarat-syarat formal yang diperlukan agar supaya akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan akta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbenvijs*).

Tiap-tiap akta Notaris/PPAT dapat dinilai sampai dengan kekuatan pembuktiannya dan bagaimana perbandingan dari kekuatan pembuktian yang tersimpul di dalamnya, disini akta Notaris/PPAT akan menjadi persoalan apabila obyek yang dimuat dalam akta tersebut disengketakan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dalam suatu akta notaris menurut penulis telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna.

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Notaris Erlina Dwi Kurniawati, tanggal 17 Maret 2008.

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat ;

- a. mereka sepakat untuk mengikatkan diri;
- b. cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif

karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian.

Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif

karena mengenai objek dari perjanjian.

Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

Selain hal tersebut perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan istilah “semua” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bersama, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama. Di dalam istilah ‘semua’ itu, terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas *partij autonomie*.

Dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang hendak menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat. Yang dimaksud dengan secara sah di sini ialah bahwa perbuatan perjanjian harus mengikuti apa yang ditentukan oleh (Pasal 1320 KUHPerdara).

Akibat dari apa yang diuraikan tadi yaitu, perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak kecuali kesepakatan antara keduanya. Dalam perjanjian terdapat asas kedudukan yang seimbang diantara kedua belah pihak.

Undang-undang mengatur tentang isi perjanjian dalam Pasal 1329 dan 1327 KUHPerdota. Dan dua ketentuan ini, disimpulkan bahwa isi perjanjian terdiri dari elemen-elemen sebagai berikut :

- a. Isi perjanjian;
- b. Kepatuhan;
- c. Kebiasaan.

Isi perjanjian ialah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian itu.

Kepatuhan adalah ulangan dari kepatuhan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdota.

Kebiasaan adalah yang diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdota berlainan dengan yang terdapat dala Pasal 1347 KUHPerdota. Kebiasaan yang tersebut dalam Pasal 1339 KUHPerdota bersifat umum, sedangkan yang disebut Pasal 1327 KUHPerdota ialah kebiasaan yang hidup di tengah masyarakat.

Yang dimaksud dengan undang-undang di atas adalah undang-undang pelengkap, undang-undang yang bersifat memaksa tidak dapat dilanggar para pihak.

Urutan isi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdota, mengenai keputusan peradilan mengalami perubahan sehingga urutan dari elemen isi perjanjian menjadi sebagai berikut ;

- a. Isi perjanjian;
- b. Undang-undang;
- c. Kebaisaan;
- d. Kepatuhan.

Hal ini didasarkan pada Pasal 3A.B (*Algemene Bepalingen*) yang menentukan bahwa kebiasaan hanya diakui sebagai sumber hukum jika ditunjuk oleh undang-undang.

BAB V PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik beberapa hal untuk dijadikan kesimpulan dan saran, yaitu :

5.1. Kesimpulan

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli adalah:

a. Harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan;

b. Dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan;

c. Obyek jual beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa;

d. Para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak;

e. Perjanjian Pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak

2. Akibat hukum dari pe 79 1 perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah; para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan;

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

5.2. Saran

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah disarankan untuk dilakukan dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif. Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Adiwinata, Saleh. 1976. ***Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA***. Alumni : Bandung.
- Al Rashid, Harun. 1987. ***Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)***, Ghalia Indonesia : Jakarta.
- Chulaimi, Achmad. 1986. ***Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya***, FH-UNDIP : Semarang.
- Effendi, Bachtar. 1983. ***Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya***. Alumni : Bandung.
- Gautama, Sudargo. 1973. ***Tafsiran UUPA***. Alumni : Bandung.
- Hadi, Sutrisno. 2000. ***Metodologi Research Jilid I***. ANDI : Yogyakarta.
- Harahap, Yahya. 1992. ***Hukum Perjanjian di Indonesia***. Djambatan : Jakarta.

- Harsono, Boedi. 2000. **Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah**. Djambatan : Jakarta.
- _____. 1972. **UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria**, Bagian I dan II Jilid II. Djambatan : Jakarta.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin. 1985. **Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangan**. Liberty : Yogyakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1992. **Hukum Perikatan**. Citra Aditya Bakti : Bandung.
- Paranginangin, Effendi. **Praktek Hukum Agraria**. Esa Study club.
- Parlindungan, AP. 1973. **Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA**, Alumni : Bandung.
- Patrik, Purwahid. 1994. **Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)**, Mandar Maju Bandung.
- _____. 1986. **Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian**. Badan Penerbit UNDIP : Semarang.
- Projodikoro, R. Wiryono. 1993. **Asas-asas Hukum Perjanjian**. Sumur : Bandung.
- _____. 1974. **Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu**. Sumur : Bandung.
- Saleh, K. Wantjik. 1973. **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia : Jakarta.
- Salihendo, Jhon. 1994. **Manusia, Tanah Hak, dan Hukum**, Sinar Grafika : Jakarta.
- Satrio, J. 1995. **Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**, PT. Citra Aditya Bakti : Bandung.
- Setiawan, R. 1994. **Pokok-pokok Hukum Perikatan**, Bina Cipta : Bandung.
- Sinungan, Mucdarsyah. 1990. **Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya**. Tograf : Yogyakarta.
- S, Nasution, 1982. **Metode Penelitian Kualitatif**. Tarsito : Bandung.

- Soekamto, Soerjono. 1986. ***Pengantar Penelitian Hukum***, UI Press : Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. ***Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri***. Ghalia Indonesia : Jakarta.
- _____. 1985. ***Metode Penelitian Hukum***. Ghalia Indonesia : Jakarta.
- Soerjopratikno, Hartono. 1982. ***Aneka Perjanjian Jual Beli***. Seksi Notariat FH UGM : Yogyakarta.
- Subekti, R. 1963. ***Hukum Perjanjian***, PT Intermasa : Jakarta.
- _____. 1992. ***Aneka Perjanjian***. PT Citra Aditya Bakti : Bandung.
- Sudiyat, Iman. 1982. ***Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang***. BPHN.
- Sunggono, Bambang. 2003. ***Metodologi Penelitian Hukum***. PT Raja Grafindo Persada : Jakarta.
- Sunindhia, Y.W. dan Ninik Widiyanti. 1988. ***Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)***, PT. Dina Aksara : Jakarta.
- Susanto, R. 1980. ***Hukum Pertanahan (Agraris)***, Cetakan 1, Pradnya Paramita : Jakarta.

B. Undang-Undang/Peraturan-peraturan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang ***Pendaftaran Tanah***

